

**POULY RENOVATIONS ET SERVICES Sàrl**



Daniel Pouly économiste d'entreprise dans les arts et métiers  
Diplôme fédéral

☎ 026/673 00 93

📱 079/253 80 79

✉ [contact@immoprs.ch](mailto:contact@immoprs.ch)

[www.immoprs.ch](http://www.immoprs.ch)

Propriété de :

Olivier Ostertag

Route de l'Estivage 23

1580 Avenches

---

## **ESTIMATION DU BATIMENT INDUSTRIEL**

---

Avenches, le 26 août 2025

## Situation générale

Objet	Bâtiment industriel
Adresse	Route de l'Estivage 23
Localisation	1580 Avenches

## Terrain

Parcelle no	3047
Surface	896 m <sup>2</sup>
Zone	d'activités économiques 15 LAT, zone industrielle B, zone protégée

## Année de construction

1990

## Description générale

La ville d'Avenches fait partie de la commune d'Avenches qui est composée des localités d'Avenches, Oleyres et Donatyre, c'est une petite commune d'environ 4'500 habitants, située dans le canton de Vaud, dans le district de Broye-Vully, à une altitude de 480 mètres, elle jouit d'un positionnement idéal pour toutes activités, soit à :

- 20 minutes de Fribourg et d'Yverdon-les-Bains
- 30 minutes de Berne et Neuchâtel
- 1 heure de Lausanne
- 1.5 heures de Genève, Zürich et Bâle.

Des possibilités de formation complètes :

- Ecoles primaires et secondaires
- Gymnase intercantonal de la Broye

Pour le commerce, des enseignes connues comme COOP, Migros, Landi, Vogt etc. et des boutiques participent à l'attractivité commerciale régionale de la ville.

## Isolation et vitrage

Le bâtiment est peu isolé dans la partie bureau, sinon uniquement par le panneau sandwich.  
Les vitrages sont des double vitrage de 1990.

## Structure générale

Le bâtiment est posé sur un radier en béton, Une partie des murs du rez-de-chaussée sont en béton cellulaire type Ytong, il y a une structure métallique porteuse avec une charpente métallique comme toiture. Il y a des poutres avec plancher en bois comme séparation d'étage et dalle Ytong pour la partie des locaux de chauffage et citerne. Les façades sont en panneaux sandwich style Montana. Pour accéder aux différents niveaux, il y a un escalier métallique ou en bois.

## Recensement architectural

La parcelle se situe dans le périmètre de classement monument historique, de ce fait l'état de Vaud bénéficie d'un droit de préemption légal.

## Equipement, technique et chauffage

La chaleur est produite par une chaudière à mazout de 1990, la distribution est assurée en partie par des radiateurs, par des serpentins dans les chapes dans la partie bureau et, par un Aero-chauffage type Orion alimenté par la chaudière à mazout dans la halle.

## Description intérieure des pièces et locaux

### Rez inférieur :

- 1 local chauffage
- 1 local citerne
- 1 local d'exposition ou stockage
- 1 atelier
- 1 local peinture
- 1 local de stockage
- 1 couvert à voiture

### Rez-de-chaussée :

- 1 hall d'entrée
- 1 WC douche et lavabo
- 2 locaux technique
- 2 surfaces bureaux ou vente

### Rez supérieur :

- 2 surfaces de vente ou stockage

## Photos



Façade Nord-Est



Façade Sud-Est

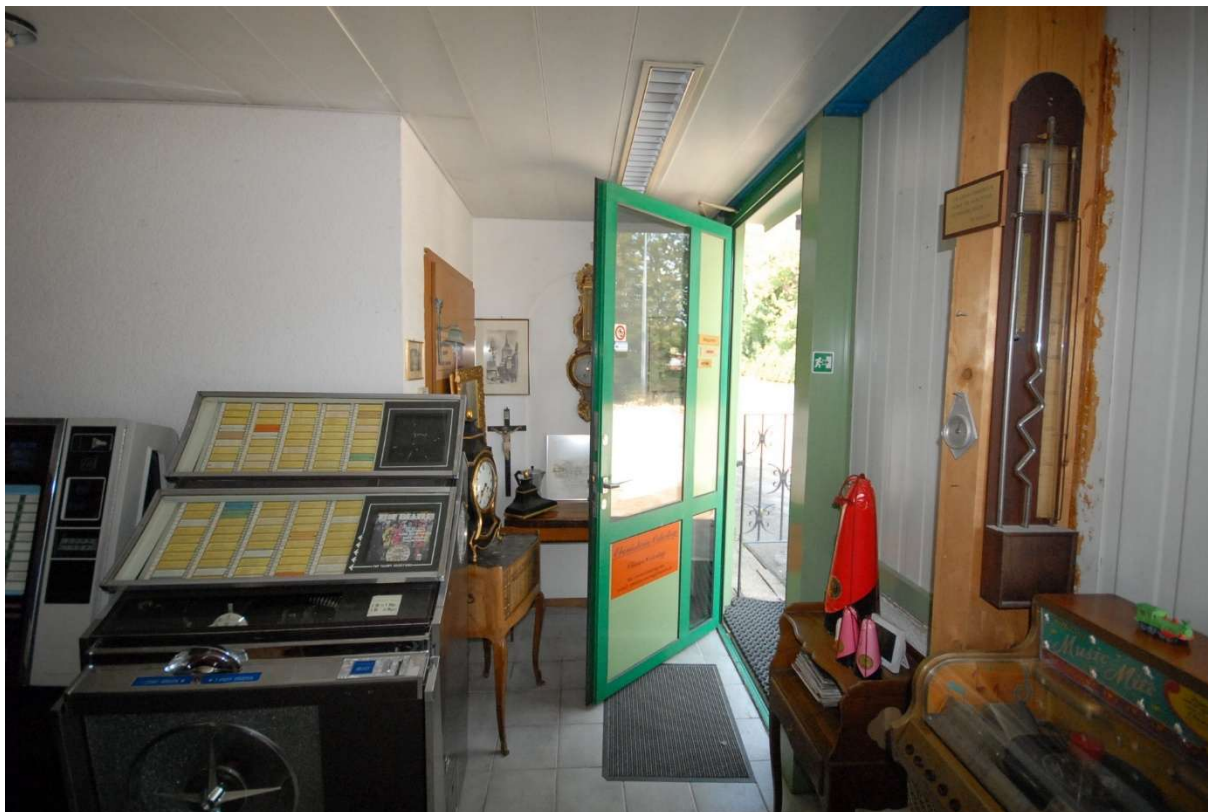




Façade Sud-Ouest



Couvert à voiture



Hall d'entrée au rez-de-chaussée



Bureau ou surface de vente au rez-de-chaussée





2<sup>ème</sup> surface de bureau ou surface de vente au rez-de-chaussée



Salle de bain avec douche, WC et lavabo au rez-de-chaussée



Local technique au rez-de-chaussée avec tableau électrique principale



Tableau électrique dans le local technique au rez-de-chaussée





Local d'introduction de l'eau au rez-de-chaussée



Local de stockage au rez inférieur





Local de peinture au rez inférieur



Atelier au rez inférieur





Autre vue sur l'atelier au rez-inférieur



Halle d'exposition ou de vente au rez inférieur





Local chauffage ave chaudière à mazout au rez inférieur



Local citerne au rez inférieur



Surface d'exposition, de vente ou de stockage au rez supérieur



Surface d'exposition, de vente ou de stockage au rez supérieur





Vue depuis le rez supérieur galerie ouverte avec l'Aero-chauffage



2<sup>ème</sup> tableau électrique sous l'escalier au rez inférieur



## Valeur réelle de la halle (également appelée valeur intrinsèque)

No ECA	Genre de construction	volume	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle
Bâtiments		m3	fr/m3	Frs	%	Frs	Frs
1362	Magasin expo bureau sanitaire	256	600,00	153 600,00	35	53 760,00	99 840,00
	Atelier chauffage dépôt citerne	1296	400,00	518 400,00	35	181 440,00	336 960,00
	Couvert de stockage	182	200,00	36 400,00	35	12 740,00	23 660,00
	Total	1734		708 400,00		247 940,00	460 460,00

## Valeur réelle des terrains

No	Désignation	surface	Prix	Valeur actuelle
parcelle		m2	Frs/m2	Frs
3047	Parcelle en zone d'activités économiques, industrielle B	896	250,00	224 000,00
	Aménagements extérieur			50 000,00
				274 000,00
				734 460,00

**Valeur réelle, soit la valeur à neuf du bien, diminuée d'un pourcentage de vétusté augmentée de la valeur du terrain**

## Conclusion

En conclusion je peux dire que la halle se situe dans une zone industrielle de la commune d'Avenches, proche de toutes commodités.

La halle a été construite en 1990, quelques travaux d'entretien généraux ont été réalisés au cours des années. Elle est exploitable en l'état.

Pour mon estimation, j'ai calculé une valeur à neuf de Frs 708'400.00 pour la halle et estimé une moins-value de 35% pour la vétusté et les années soit Frs 247'940.00, ainsi la valeur réelle actuelle de la halle et de Frs 460'460.00.

Concernant la parcelle qui est en zone industrielle B, je l'estime à Frs 250.00 le m2 soit Frs 224'000.00 et, Frs 50'000.00 pour les aménagements extérieurs, ainsi la valeur réelle totale de la propriété est de Frs 734'460.00.

Pour ce genre d'objets je ne prends pas en compte la valeur de rendement car elle n'est pas connue.

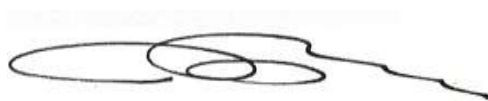
Au vu des remarques ci-dessus ainsi que du marché immobilier dans la région, à mon avis la valeur vénale de la propriété, soit le prix que l'on peut s'attendre à obtenir de l'objet arrondi est de :

**Frs 735'000.00**

Je reste bien entendu à disposition pour tout renseignement complémentaire concernant cette affaire.

Avenches, le 26 août 2025

Le taxateur



Daniel Pouly

## Annexes

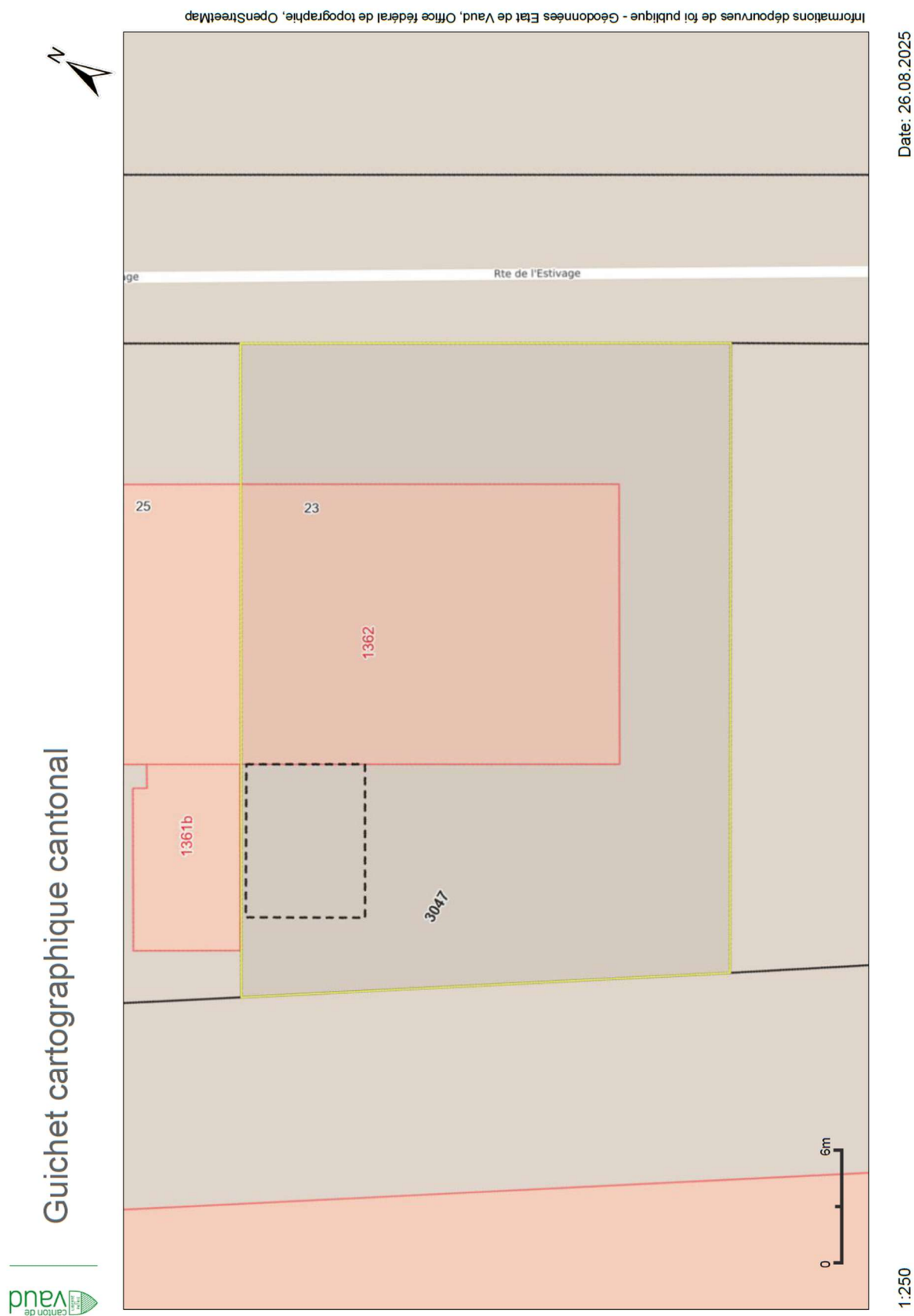
- Vue aérienne.
- Plan cadastral.
- Plan de zone.
- Extraits du Registre Foncier.
- Servitude de canalisation d'eau.
- Mention de protection des monuments et des sites.
- Polices d'assurance contre l'incendie (ECA).

## Guichet cartographique cantonal



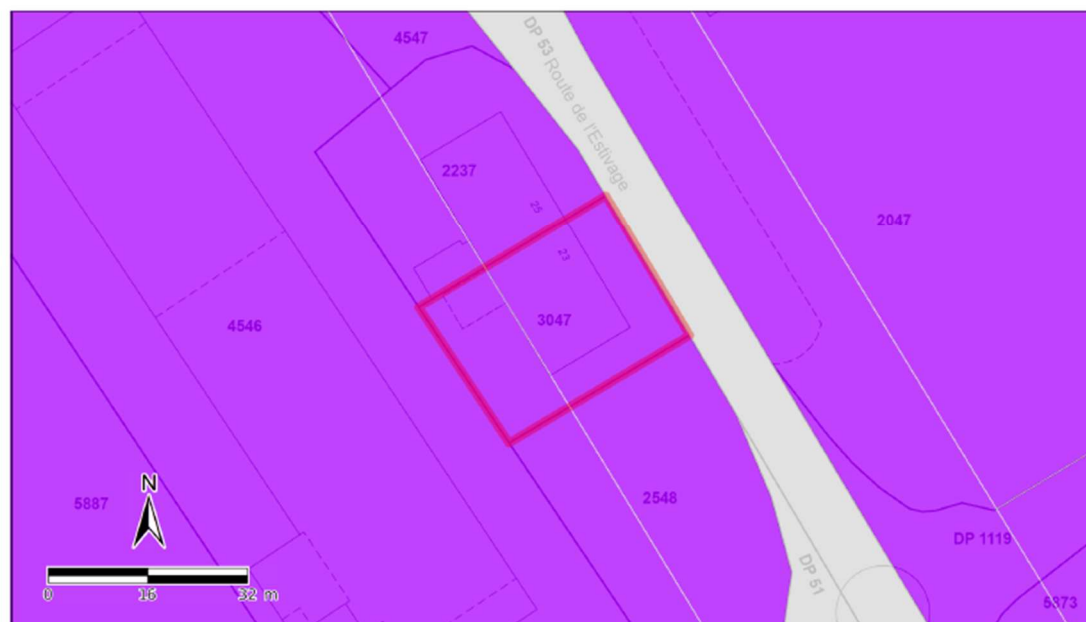
Informations dépourvues de foi publique - Géodonnées Etat de Vaud, Office fédéral de topographie, OpenStreetMap







## Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	 Zone d'activités économiques 15 LAT (Zone industrielle B / Zone protégée)	896 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Autre légende (visible dans le cadre du plan)</b>	 Zone de desserte 15 LAT		
<b>Dispositions juridiques</b>	<p>Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (15.10.1986): <a href="https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62064_R01.pdf">https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62064_R01.pdf</a></p> <p>Addenda au Règlement communal sur le plan d'extension et police des constructions (25.06.1997): <a href="https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_66357_R01.pdf">https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_66357_R01.pdf</a></p> <p>Arrêté de classement concernant la protection du site de la ville romaine d'Aventicum et de ses annexes (04.07.1987): <a href="https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62032_PR01.pdf">https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62032_PR01.pdf</a></p> <p>Plan d'extension partiel concernant l'aménagement des terrains au lieu-dit "Les Jons" (18.11.1977): <a href="https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62047_PR01.pdf">https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_62047_PR01.pdf</a></p> <p>Modification partielle et extension du Plan d'extension partiel (21.02.1996): <a href="https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_66077_P01.pdf">https://www.rdppf.vd.ch/ws/utilities/GetDocuments.ashx?rep=AMENAGEMENT&amp;no m=5451_66077_P01.pdf</a></p>		

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Avenches / 3047

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5451 Avenches  
Tenue du registre foncier fédérale  
Numéro d'immeuble 3047  
Forme de registre foncier fédérale  
E-GRID CH167183457501  
Surface 896 m², numérique  
Mutation 13.04.2011 003-2011/632/0 Cadast ration  
05.10.2011 003-2011/1951/0 Mensuration

### Autre(s) plan(s):

No plan: 6  
Désignation de la situation Derrière les Murs  
Couverture du sol Bâtiment(s), 303 m²  
Jardin, 254 m²  
Route, chemin, 339 m²  
Bâtiments/Constructions Bâtiment industriel, N°  
d'assurance: 1362, 303 m²

### Observations MO

### Observations RF

### Feuille de dépendance

Estimation fiscale 220'000.00 2008 (24.12.2008)

### Propriété

#### Propriété individuelle

Ostertag Olivier 13.01.1979

24.09.2019 006-2019/9785/0 Donation

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

22.12.1988 003-67582

Protection des monuments et des sites ID.003-

2003/002978

EREID: CH5727000000107708073

### Servitudes

28.03.1955 003-47546

(C) Canalisation(s) d'eau ID.003-2004/002016

EREID: CH5727000000107570272

en faveur de Avenches la Commune, Avenches

### Charges foncières

Selon le registre foncier

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### Exercices des droits

Mention, Protection des Voir exercice scanné en annexe.

monuments et des sites, Plans: voir registre foncier

ID.003-2003/002978

Servitude, Canalisation(s) Canalisation d'eau potable en tuyaux d'éternit de 100 mm de diamètre pour l'alimentation du quartier du "Bey" d'eau, ID.003-2004/002016 Tracé figuré en bleu et en rouge sur les plans annexés.

Le bénéficiaire de la servitude aura le droit d'exécuter tous travaux nécessaires à l'exercice du droit, de même que toutes réparations aux conduites, moyennant réparation du dommage causé.

### Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

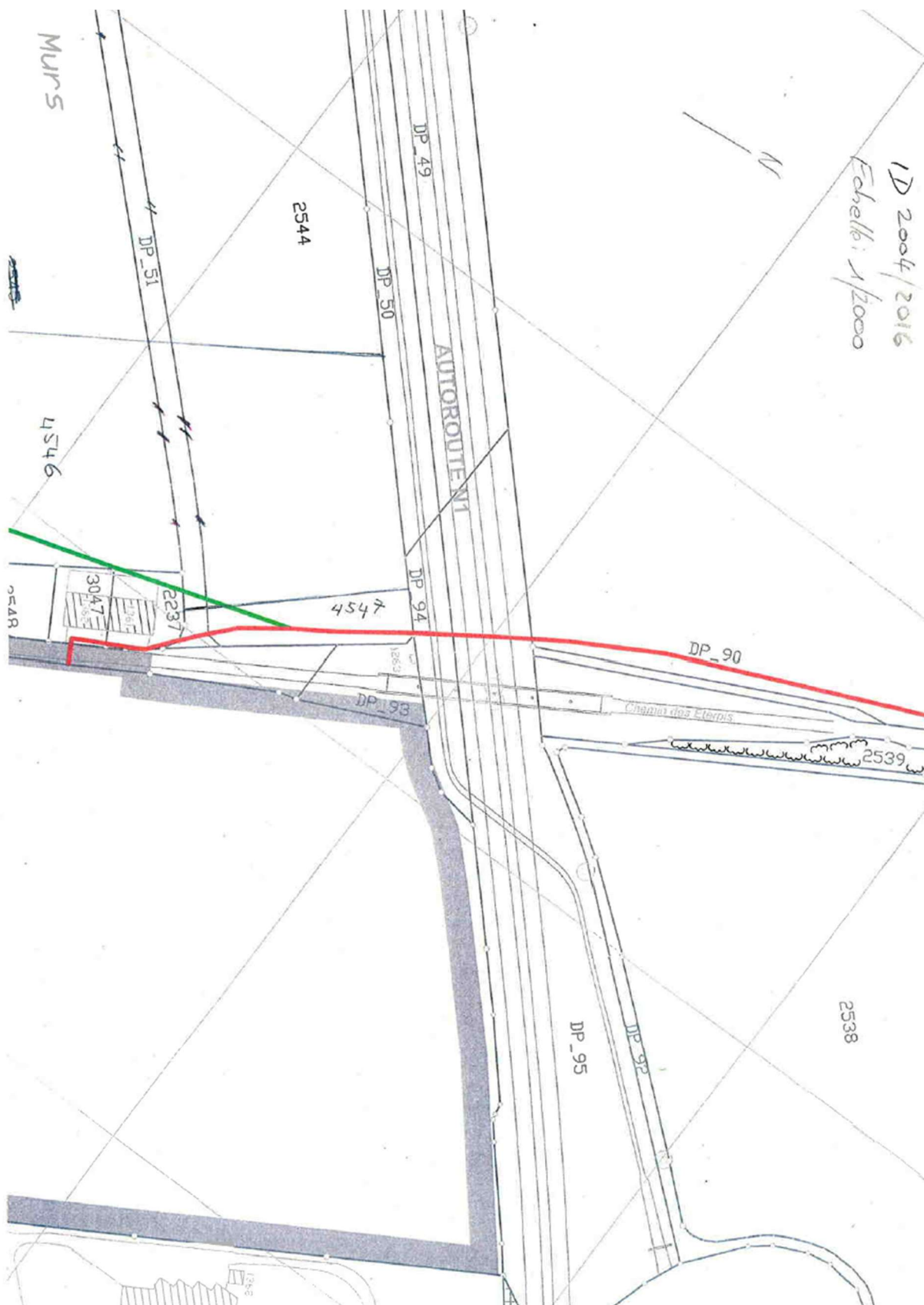
### Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



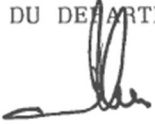


Fts  
Rég.  
PJ  
EF  
RD  
Céd.  
AI  
VR.  
AR

Communes		Date de l'inscription <b>22 DEC. 1988</b>	N° du journal <b>67582</b>	
<b>AVENCHES</b>		Date de l'acte	N° de la minute <b>D 2003/2948</b>	
Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces m²	Estimation fiscale
		<p>Inscriptions requises :</p> <p><b><u>Mention Monument historique</u></b></p> <p>Le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports requiert du Registre foncier du district d'Avenches l'inscription à ce registre de la mention suivante :</p> <p><b>Périmètre de classement</b> <b>"Monument historique"</b></p> <p>Mention ayant pour but de rappeler les restrictions attachées au périmètre classé comme monument historique.</p> <p>"Aux termes de l'article 4 de l'arrêté de classement du 4 décembre 1987 concernant la protection du site de la ville romaine d'Aventicum et de ses annexes, sur le territoire de la commune d'Avenches, les mesures suivantes sont applicables à l'intérieur du périmètre classé :</p> <p>Les surfaces délimitées sont inconstructibles. Le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports ne peut accorder des dérogations à cette règle que pour la mise en valeur ou la protection des monuments ou vestiges, ou pour des constructions de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ou pour les agrandissements modestes de constructions existantes, n'affectant pas les buts définis à l'article premier de l'arrêté précité. Tout travail en surface ou en sous-sol est soumis à autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports lorsqu'il excède l'utilisation usuelle du sol pour les cultures agricoles ou sylvicoles. Ainsi, les labours au-delà de 60 cm de profondeur et les drainages sont soumis à autorisation.</p> <p>..//..</p>		

RF 601

GHR 288 40 000

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m²	
		<p>Avant d'octroyer l'autorisation spéciale, le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, Section des monuments historiques et archéologie, doit procéder à toutes investigations ou fouilles nécessaires et s'assurer que les travaux ne portent pas atteinte aux buts définis à l'article premier de l'arrêté précité".</p> <p>L'arrêté de classement est joint à la présente réquisition.</p> <p><u>Commune d' AVENCHES</u></p> <p><u>Propriétaires : voir liste annexée</u></p> <p><u>Périmètres et parties classés :</u> Selon plan 1:2000e établi par M. J.-P. Parisod, géomètre, et selon art. 2 et 3 de l'arrêté de classement.</p> <p>Lausanne, le 20 décembre 1988</p> <p>LE CHEF DU DÉPARTEMENT :</p>  <p><u>Annexe :</u> - liste des parcelles et propriétaires touchés. - 6 plans au 1 : 2000e - un arrêté de classement. (Réquisition en double exemplaire, double à nous retourner s.v.p.).</p>		



67582

Feuillet	Plan	Désignations	Surfaces	Estimation fiscale
			m2	
		<p><u>REMARQUE DU REGISTRE FONCIER :</u></p> <p>En vertu de l'article 45 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969, l'ETAT DE VAUD bénéficie d'un DROIT DE PREEMPTION LEGAL sur les fonds et immeubles classés.</p>		

67582

**ARRÊTÉ DE CLASSEMENT**  
*du 4 décembre 1987*  
concernant la protection du site  
de la ville romaine d'Aventicum et de ses annexes,  
sur le territoire de la commune d'Avenches

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites  
vu le préavis de la Commission cantonale des monuments historiques  
vu le préavis du Département des travaux publics

arrête

**But**

Article premier. — Le présent arrêté et le plan qui l'accompagne ont pour but d'assurer la protection des monuments et vestiges du site de la ville romaine d'Aventicum, selon les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Cette protection est fondée sur l'intérêt que ces monuments et vestiges de civilisations antiques présentent du point de vue historique, esthétique et didactique.

**Monuments, vestiges ou objets classés**

Art. 2. — Les monuments, vestiges ou objets suivants sont ou restent classés:

1. Amphithéâtre romain
2. Théâtre romain
3. Mur d'enceinte romain
4. Porte de l'Est et Tornallaz
5. Temple du Cigognier
6. Thermes romains
7. Temple gallo-romain de la Grange du Dime
8. Castrum du Bois de Châtel
9. Séries du Musée romain

**Périmètres classés**

Art. 3. — L'intérieur des périmètres figurant sur le plan de classement annexé au présent arrêté est déclaré zone protégée.

Ces périmètres sont les suivants:

- a) le périmètre de classement de l'Amphithéâtre romain;

1

FAO 188

**PLAN DE CLASSEMENT**  
AVENTICUM  
Avenches

<p>b) le périmètre de classement du Théâtre romain, du Temple du Cigognier, du Temple de la Grange du Dime et de la partie de la capitale romaine sise au sud-est de la RC 601 (comprenant les Insulae 20 à 42 du plan archéologique d'Aventicum);</p> <p>c) les périmètres de classement du mur d'enceinte, des routes d'accès, des nécropoles romaines, du port et canal. Le périmètre s'étend à 15 mètres de part et d'autre du tracé de l'enceinte et des portes, et à 25 mètres de part et d'autre du tracé des routes romaines et du canal;</p> <p>d) le périmètre de classement du Castrum romain du bois de Châtel.</p>	<p>Lorsque des travaux risquent de compromettre la région archéologique, le département prend les mesures conservatoires nécessaires pour sa sauvegarde (art. 46 à 48 LPNMS).</p> <p><b>Art. 6. —</b> Toute personne ayant contrevenu au présent arrêté ou aux décisions du Département des travaux publics ou ayant causé des dommages ou dégâts aux monuments, vestiges ou objets classés ou à leurs abords (périmètre classé ou zone archéologique) est passible de l'amende prévue à l'article 92 LPNMS. Toutes autres dispositions de droit pénal fédéral ou cantonal sont réservées.</p> <p>La poursuite a lieu sans préjudice du droit de l'Etat d'exiger la remise des trouvaies, et aux frais du responsable, la remise en état, la suppression ou la modification des travaux contraires aux mesures de protection instituées par l'arrêté ou prises dans le cadre de l'arrêté par le Département des travaux publics.</p>
<p>Mesures applicables aux périmètres classés</p> <p><b>Art. 4. —</b> Les mesures suivantes sont applicables à l'intérieur des périmètres classés:</p> <p>Les surfaces délimitées sont inconstructibles. Le Département des travaux publics ne peut accorder des dérogations à cette règle que pour la mise en valeur ou la protection des monuments ou vestiges, ou pour des constructions de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ou pour les agrandissements modestes de constructions existantes, n'affectant pas les buts définis à l'article premier.</p> <p>Tout travail en surface ou en sous-sol est soumis à autorisation spéciale du Département des travaux publics lorsqu'il excède l'utilisation usuelle du sol pour les cultures agricoles ou sylvicoles. Ainsi, les labours au-delà de 60 cm de profondeur et les drainages sont soumis à autorisation.</p> <p>Avant d'octroyer l'autorisation spéciale, le Département des travaux publics, section des monuments historiques et archéologie, doit procéder à toutes investigations ou fouilles nécessaires et s'assurer que les travaux ne portent pas atteinte aux buts définis à l'article premier.</p>	<p><b>Art. 7. —</b> Les parcelles contenant des monuments ou vestiges classés ou faisant partie d'un périmètre de classement font l'objet d'une mention au registre foncier d'Avenches, conformément à l'article 962 Code civil, sous la désignation: « zone protégée conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 4 décembre 1987 ».</p> <p><b>Art. 8. —</b> Le plan d'extension cantonal n° 190 du 21 mai 1963 et l'arrêté du 30 mai 1986 classant l'amphithéâtre romain d'Avenches sont abrogés.</p> <p><b>Art. 9. —</b> Le présent arrêté de classement entre immédiatement en vigueur. Le Département des travaux publics est chargé de son exécution.</p>
<p>Régions archéologiques</p> <p><b>Art. 5. —</b> Le territoire se trouvant à l'intérieur du mur d'enceinte romain est et reste défini comme région archéologique au sens de l'article 67 LPNMS. Tout travail en sous-sol ou en surface excédant l'utilisation usuelle pour les cultures agricoles ou sylvicoles doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des travaux publics. Ainsi, les labours au-delà de 60 cm de profondeur et les drainages sont soumis à autorisation. La section des monuments historiques et archéologie détermine au préalable les investigations nécessaires ainsi que leur étendue et fait procéder aux travaux de fouilles.</p>	<p><b>Dispositions pénales</b></p> <p><b>Dispositions transitoires et finales</b></p> <p>Donné, sous le sceau du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 4 décembre 1987.</p> <p>Le président: P. Duvoisin</p> <p>Le chancelier: F. Payot</p> <p>(L. S.)</p>



Division assurance

Rue d' Yverdon 7  
1530 Payerne  
www.eca-vaud.ch



Commune **033 Avenches**  
Bâtiment **1362**  
Référence **101314847-0/2**

Monsieur  
Olivier Ostertag  
Rte de la Côte 9  
1724 Le Mouret

### Halle d'ébénisterie, magasin et bureau

Emplacement: Avenches, Rte de l' Estivage 23

Année construction: 1990

Année dernière transformation: 2007

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Aile Nord-Est				
Magasin expo, bureau, sanitaire	64	4	256	151'961.60
Aile Sud et Sud-Ouest				
Atelier ébénisterie, chauffage, citerne, dépôts	240	5.4	1'296	464'486.40
Annexe Ouest : couvert de stockage	52	3.5	182	32'614.40
<b>Total:</b>			<b>1'734</b>	<b>649'062.40</b>

### Description par activité

#### Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Bureau-magasin	17.00	110'340.61
Atelier ébénisterie-dépôt	83.00	538'721.79
<b>Total:</b>	<b>100.00</b>	<b>649'062.40</b>

#### Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin	Valeur (Fr)
	50'000.00
Année/indice	2025 / 140
Date d'effet	10.12.19
Date d'édition	26.08.25

RP00210v7.06

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

Page 1 sur 1